



V/HTA

V49

Koivissillan Rauhamäen asemakaavamuutos

Kaavaehdotuksen selostus
9.9.2025



Asianumero 213/10.02.03.00/2024

Kaavan laatijat:

Erkka Peltonen, kavasuunnittelija
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti: erkka.peltonen@vihti.fi
puh. 040 701 8710

Kaavan aiemmat laatijat:

Vimme Veikkolainen, kavasuunnittelija
Roosa Saarela, kavasuunnittelija

Kaavahankkeen koordinointi:

Marianne Kaunio, kaavoituspäällikkö
Tarja Johansson, kavasuunnittelija



KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET

Aloitusvaihe

Päätös kaavatönn käynnistämistä

- päätös sisällyttämistä kaavaan V41 (kh 10.6.2019 § 117), V41 vireilletulo 13.11.2014
- kaava V41 jaettu kaavoihin V49 ja V41, V49 vireilletulo 19.6.2023

OAS ja tavoitteet

- Ella 13.8.2024 § 74
- KH 20.8.2024 § 172
- Ella 9.9.2025 § 82 LIITE 1
- KH 15.9.2025 § 235, LIITE 2



Kaavaehdotus

Elinvoimalautakunta 9.9.2025 § 82
Kunnanhallitus KH 15.9.2025 § 235, LIITTEET 3–5
Kaavaehdotus nähtävillä (65 §)



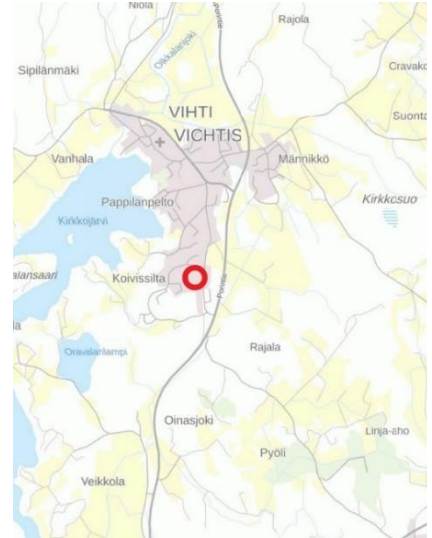
Kaavan hyväksyminen

Elinvoimalautakunta
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Vihti
Taajama:	Vihdin kirkonkylä
Alue:	Koivissilta
Kaavan nimi:	Koivissillan Rauhamäen asemakaavamuutos
Numero:	V49



Kuva 1 Suunnittelualan sijainti taustakartalla © MML

Asemakaavamuutos koskee Vihdin kirkonkylän kortteleita 128, 129, 171 (tontit 1–3), 196 (tontit 1–3) ja 197 (tontit 1 ja 3) sekä katu-, lähivirkistys- ja puistoalueita.

Asemakaavamuutoksella poistuu korttelin 129 tontit 1–14, korttelin 196 tontit 1–3 ja korttelin 197 tontit 1 ja 3 sekä puistoalue.

Asemakaavamuutoksella muodostuu korttelin 129 tontit 15–31, korttelin 196 tontit 7–8, korttelin 197 tontit 5 ja 6 sekä vesi- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vihdin kirkonkylän taajamassa Koivissillan alueella, Nummelantien ja Koivissillan tien risteysalueen tuntumassa. Alue ja sen lähiympäristö on asemakaavoitettu ja pääosin rakentunut voimassa olevien kaavojen mukaisesti. Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä kirkonkylän linja-autoasemasta ja kaupallisista palveluista. Suunnittelualueen koko on noin 11 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos on aloitettu maanomistajan esittämästä toiveesta korjata aiemmassa asemakaavoituksessa tehtyjä ratkaisuja, jotka saattavat maanomistajia epätasa-arvoiseen asemaan. Vihdin kunnanhallitus on vuonna 2019 päättänyt sisällyttää alueen asemakaavamuutoksen lähialueella käynnissä olleeseen kaavaan V41. Muodostuneen suunnittelualueen laajuuden vuoksi kaava V41 on päätetty jakaa kahdeksi kaavaksi vuonna 2024. Asemakaavamuutoksella on myös tarkoitus tutkia muita muutoksia tonteille tai merkinnoille, jotka eivät ole toteutuneet voimassa olevan kaavan mukaisesti.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Kaavan vaikutusten arviointi	18
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.5	Ympäristön häiriötekijät	20
5.6	Nimistö	20
6	Asemakaavan toteutus	20
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.3	Toteutuksen seuranta	20

1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 9.9.2025
LIITE 2	Kaavaehdotuskartta määräyksineen
LIITE 3	Lausunto kiinteistön 927-431-1-118 lammen luontoarvoista, Marko Vauhkonen & Pekka Routasuo, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2025
LIITE 4	Inventointikortti kiinteistöstä 927-434-3-5

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Uusimaa-kaava 2050, Uudenmaan liitto, 25.8.2020, lainvoimainen 13.3.2023
- Kuntastrategia 2022–2025, Vihdin kunta, KV 9.5.2022
- Vihdin strateginen yleiskaava, Vihdin kunta, KV 21.9.2020 § 37, lainvoimainen 19.10.2021
- Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset, Vihdin kunta, päivitetty KV 2.4.2012 § 11. liite 2
- Vihdin kunnan kaavoituksen kaavoituskatsaus sis. kaavoitusohjelman vuosille 2025–2028, KV 2.12.2024 § 79
- Kaava V29, Vihdin kunta, KV 8.10.2001, lainvoimainen 4.8.2003
- Kaava V35, Vihdin kunta, KV 29.1.2007, lainvoimainen 12.11.2007
- Kaava V45, Vihdin kunta, KV 8.12.2014, lainvoimainen 16.1.2015
- Suunnittelualuetta rajaava kaava V22, lv. 16.1.1991
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Ympäristöministeriö, 14.12.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavaan V41 päätettiin sisällyttää osa nykyisen kaavan V49 alueesta (kh 10.6.2019 § 117)
- Kaava V41 on jaettu kaavoiksi V41 ja V49 suunnittelualueiden pienentämiseksi
- Kaavan V49 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on merkitty tiedoksi elinvoimalautakunnan käsittelyssä 14.5.2024 § 52
- Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan V49 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut tavoitteet ja päättänyt kuuluttaa sen vireille 27.5.2024 § 130
- Kaava V49 kuulutettiin vireille 19.6.2024
- Kaavan vireilletulon jälkeen kaavatyöstä on saapunut kaksi kaavoitusaloitetta, joiden myötä kaava-alueen rajausta on laajennettu
- Kaavaehdotus on valmisteltu elinvoimalautakunnan kokoukseen 9.9.2025

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee Vihdin kirkonkylässä sijaitsevia kortteleita 128, 129, 171, 196 ja 197. Voimassa olevissa kaavoissa alue on osoitettu pääsääntöisesti pientalorakentamiselle sekä osin toimitilarakentamiselle ja lähivirkistysalueeksi. Asemakaavamuutoksella muutetaan, ajantasaistetaan ja tarkennetaan alueen käyttötarkoituksia, rakennuspaikkojen rajauksia ja kaavamerkintöjä. Asemakaavamuutos mahdollistaa alueille vähäisessä määrin lisää pientalorakentamista huomioiden alueella jo toteutuneen rakentamisen sekä maanomistajien esittämät toiveet.



Kuva 2 Kaavan V49 rajausta ortokuvalla © MML

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on länteen nousevaan rinteeseen väljästi rakennettu vihreä pientaloalue Nummelantien ja Koivissillantien kainalossa. Nummelantien itäpuolella suunnittelualueeseen kuuluu osia korttelialueista, joilla on sekä asumista että toimitiloja. Suunnittelualueeseen kuuluu myös rajauksen länsireunalla sijaitseva metsäinen puistoalue sekä katualueita. Alueen rakennuksista vanhin on rakennettu 1890-luvun aikana, kun taas uusin, on valmistunut vuonna 2023. Alueella on kuusi rakentamatonta tonttia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin rakennettua, väljää pientaloaluetta, jolla sijaitsee myös paljon viheralueita. Alueen rakentaminen on pienimittakaavaista ja alueen yleisilme on runsaan kasvillisuuden myötä vihreä. Nummelantien ja Porintien (vt2) välisellä alueella sijaitsee toimitilarakennusten korttelialueita, joista valtaosa on vielä rakentamattomia. Nummelantie on alueen kokoojaku, jonka kautta valtaosa eteläisen kirkonkylän alueista liittyy Kirkonkylän pääväylään Helsingintiehen, sekä Kirkonkylän taajama-alueen halkaisevaan Porintiehen.



Kuva 3 Valokuva asemakaava-alueelta. © Vihtin kunta

Topografia ja vesistöt

Suunnittelualueen maastonmuodot ovat vaihtelevia, maanpinnan korkojen vaihdellessa 48 ja 70 metrin välillä. Alueella sijaitsee noin 1000 m² laajuinen kaivettu lampi, joka on vuonna 2007 hyväksytyssä asemakaavassa merkitty alueeksi, jolla luonnonympäristö säilytetään (sly). Lampi on ollut aiemmin kaksiosainen, ja voimassa olevan kaavan kaavaselostuksessa on mainittu lammen olevan keinotekoisesti tehty. Voimassa olevan kaavan V30 kaavaselostuksen mukaan kaava-alueella ei ole luonnonsuojelukohteita. Kirjallista tietoa

lammen tarkasta kaivuuajankohdasta ei ole, mutta perimätiedon mukaan se on luotu ja tarkoitettu alun perin ympäristön virkistyskäyttöön ja alueella kasvatettujen lehmien juoma-altaaksi vuonna 1949. Vanhoissa kartta-aineistoissa lampi näkyy ensimmäisen kerran vuoden 1972 kartassa.

Suunnittelualue kuuluu Karjaanjoen valuma-alueeseen. Alueen vedet valuvat Kirkkojärveen Huovanojan sekä Koivumäen ja Tarttilan peltoalueiden kautta. Suomen ympäristökeskuksen kartta-aineiston perusteella kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueen rakennettavien korttelinosien tontit ovat pääosin hoidettuja ja pihaistutusten hallittavia. Alueen puisto- ja lähivirkistysalueet ovat metsäisiä ja runsaspuustoisia. Vihti kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, jolle tyypillisesti suunnittelualueen puistoalueiden metsät koostuvat pääasiassa koivuista ja kuusista, vaikka muitakin puulajeja alueella paikoittain esiintyy.

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelukohteita tai muita arvokkaiksi luokiteltuja luontotyyppejä. Alueella sijaitsevista lammesta ja sen välittömästä lähiympäristöstä on tehty luontoselvitys vuonna 2025, jossa alueella ei todettu olevan sellaisia erityisiä luontoarvoja, joiden vuoksi se olisi perusteltua osoittaa kaavakartassa esim. suojeltavaksi taikka säilytettäväksi luontokohteeksi. Selvityksessä alueella ei todettu olevan uhanalaisia luontotyyppejä tai muita arvokkaita luontokohteita. Alueella ei todettu myöskään olevan uhanalaisia tai muita huomionarvoisia lajeja, eikä sellaisten esiintymistä arvioitu kohteen sijainnin ja luonteen vuoksi todennäköiseksi.

Rakennettavuus

Suunnittelualueen maaperä muodostuu GTK:n kartta-aineiston perusteella sijainnista riippuen kalliosta, hiekkamoreenista ja savimaasta. Rakennettavuusselvitystä alueelta ei ole laadittu, mutta yleisesti ottaen voidaan todeta alueen rakennettavuuden olevan hyvä. Rakentamattomien tonttien osalta tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän laatia hankekohtainen perustamistapaselvitys.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualueen ympäristössä on ollut asutusta ainakin keskiajalta lähtien, mutta alueen rakentuminen on alkanut vasta 1900-luvun vaihteessa, vanhimman alueen rakennuksen ollessa tiettävästi rakennettu jo 1800-luvun lopulla.

Nykyisellään suunnittelualueella sijaitsee 16 valmistunutta ja yksi rakenteilla oleva omakotitalo, yksi loma-asunto, useita eri käyttötarkoituksen piharakennuksia ja neljä suurempaa kone- tai autosuojaksi merkittyä varastorakennusta. Toimitilarakennusten korttelialueella sijaitsee huolto- ja toimistorakennus, jota käytetään nykyisellään asuinrakennuksena. Valtaosa rakennuksista on valmistunut 2000-luvulla, mutta 1910-, 20- ja 30-lukuja lukuun ottamatta rakennuksia on kaikilta näitä myöhemmiltä vuosikymmeniltä.

Rakennuskanta, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen rakennuskanta on pääosin pientaloja, joiden korkeus vaihtelee yhden ja 2,5 kerroksen välillä. Valtaosa rakennuksista on harjakattoisia. Julkisivumateriaalit rakennuksissa vaihtelevat rappauksen, puuverhoilun ja tiiliverhoilun välillä.

Kaavan itäpuolella sijaitsevilla varasto- ja autosuojarakennuksissa julkisivuissa on käytetty myös profiilipeltiä. Rakennuksissa on sijainnut eri autokorjaamopalveluita, ja niiden lisäksi toimitilarakennusten korttelialueen tontti toimii varastoalueena.

Kaava-alueella sijaitsevalle rakentamattomalle tontille (A-2) on myönnetty rakentamislupaa palveluasunto-rakentamiselle. Voimassa olevassa kaavassa kyseinen tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa lähipalvelutoimintaa 20 prosenttia rakennusoikeudesta.

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Vihdin kirkonkylän keskustassa, johon on suunnittelualueelta matkaa noin 2 kilometriä. Lähin päiväkotitoimitus sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kiinteistö Rauhanmäellä sijaitsee pitkälti alkuperäisessä asussaan säilynyt asuinrakennus 1800-luvulta. Kyseessä on pitkän historiansa ja asutushistoriansa vuoksi merkittävä rakennus. Rakennuksella on historiallista, rakennushistoriallista ja maisemallista kulttuurihistoriallista arvoa. Suojelustatusta ei olla muuttamassa asemakaavamuutoksen yhteydessä.



*Kuva 4 Valokuva alueen vanhimmasta, jo 1800-luvulla rakennetusta asuinrakennuksesta. Rakennus on voimassa olevassa kaavassa suojeltu merkinnällä sr-8.
© Vihdin kunta*

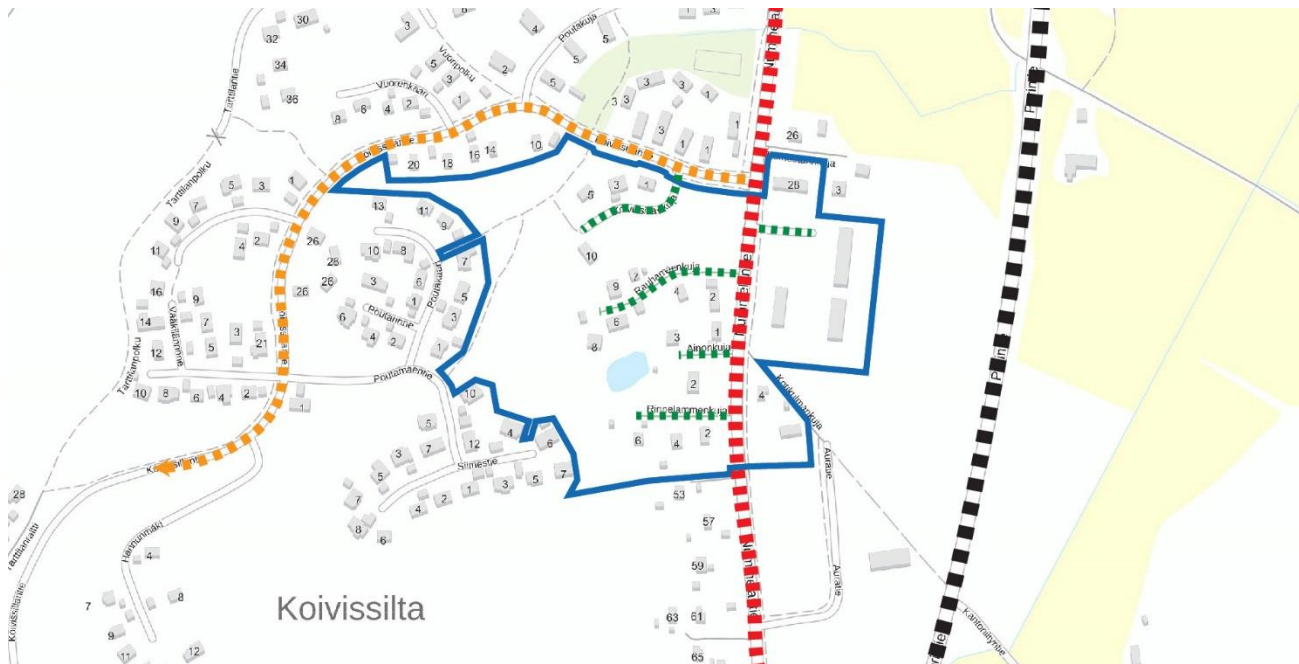
Muinaismuistot

Alueella ei sijaitse muinaismuistolain mukaisia muinaismuistoja.

Virkistys

Kaava-alueella on asukkaiden virkistyskäyttöön osoitettu lähivirkistysalue, jolle on toteutettu virkistysreittejä. Alueelle sijoittuvalle puistoalueelle on toteutettu leikkipuisto.

Liikenneverkko



Kuva 5 Alueen liikenneverkosto: mustalla katkoviivalla esitetty Vihdin halki kulkeva Vt 2 (Porintie), jonka kautta on yhteys mm. Helsinkiin ja Nummelaan. Punaisella katkoviivalla on esitetty suunnittelualueen halkaiseva Nummelantie, joka toimii alueen kokoojakatuna. Suunnittelualueen rajaukseen sisältyvät vihreällä esitetyt tonttikadut toimivat kukin yhteyksinä alueen tonteille. Oranssilla katkoviivalla esitetty Koivissillantie toimii asuinalueen sisäisen kokoojaka-
dan tavoin. Koivissillantie kiertää Vääkilän asuinalueen ja yhdistyy takaisin Nummelantiehen. Taustakartta © MML

Alueen liikenneverkko tukeutuu eteläisen kirkonkylän kokoojakatuna toimivaan Nummelantiehen. Nummelantie yhdistyy pohjoisessa kirkonkylän pääväylänä toimivaan Helsingintiehen ja etelässä Turun moottoritielle ulottuvaan Porintiehen (vt2). Suunnittelualueella sijaitsevat tonttikadut: Koivissillankuja, Rauhamäenkuja, Ainonkuja ja Rinnelammenkuja sekä kevyelle liikenteelle varattu Kotikulmankuja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee Vihdin veden toiminta-alueella ja se on rakennetun kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

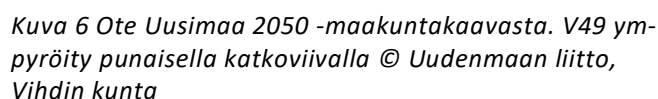
Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä häiriötä aiheuttavia tekijöitä. Nummelantieltä syntyvä autoliikenteen aiheuttama melu kantautuu lähimmille piha-alueille mutta heikkenee nopeasti kasvillisuuden myötä. Porintien liikennemelua kantautuu rajauksen eteläosiin, mutta valtaosa siitä heikkenee kasvuston myötä ennen asuinalueita. Alueella sijaitsevan toimitilarakennusten korttelialueen kaavamerkinnässä on mainittu, ettei alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

3.1.4 Maanomistus

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava-alue sijoittuu Uusimaa-kaavassa 2050 Vihdin taajaman keskustatoimintojen keskuksen tuntumaan. Kaavan läntisellä puolella sijaitsee Kirkkojärvi, joka on maakuntakaavassa osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi. Alueen pohjois- ja länsipuolella sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Maakuntakaavassa ei ole muita aluetta koskevia merkintöjä.



3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa koko Vihdin kunnan kattava strateginen yleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.9.2020, lainvoimainen 19.10.2021), jonka tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä.

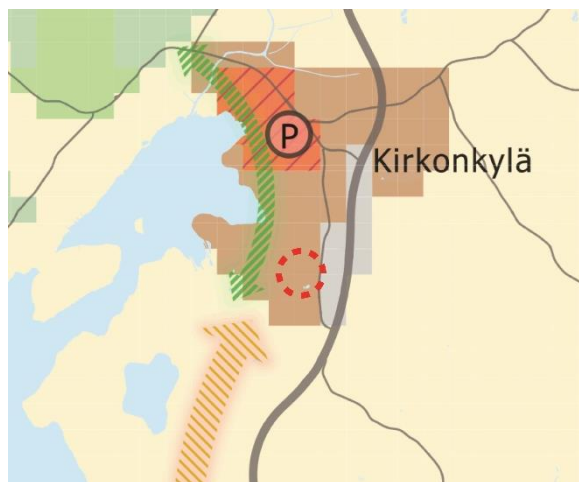
Strateginen yleiskaava koskee koko kuntaa ja on laadittu oikeusvaikuttaiseksi. Strateginen yleiskaava on hyvin yleispiirteinen, vastaten ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen strategiseen ohjaustarpeeseen. Kaavaratkaisu sisältää pääkartan ja kaksi oikeusvaikutteista teemakarttaa, jolloin oikeusvaikutteisia karttoja on yhteensä kolme:

1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)
2. Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys
3. Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto

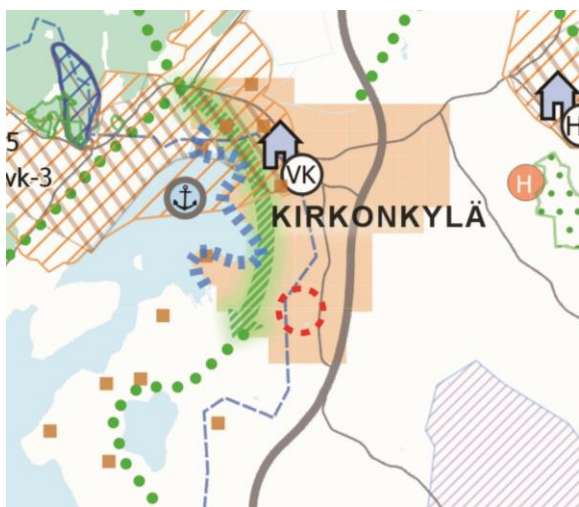
Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartta on strategisen yleiskaavan pääkartta. V49 kaava-alue sijoittuu kartassa tiivistyvän taajaman alueelle. Rajauksen läntisellä puolella, Kirkkojärven rannan tuntumassa kulkee koko kirkonkylän taajaman läpäisevä viheryhteystarve. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee tuotanto- ja varasto-toiminnan alue.

Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys-teemakartassa kaavatyön läntisellä puolella on esitetty pääkartassakin mainittu viheryhteystarve. Kaava-alue sijoittuu aivan Kirkkojärven valuma-alueen tuntumaan (ohut sininen katkoviiva).

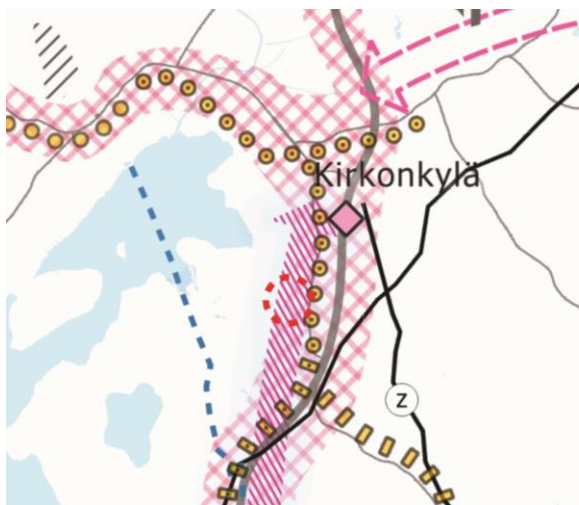
Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto-teemakartassa suunnittelualue sijoittuu joukkoliikenteen käytävän varrelle, ja sen poikki kulkee myös joukkoliikenteen laatu-käytävä. Nummelantie on kartassa merkitty olemassa olevaksi seudulliseksi kävelyn ja pyöräilyn yhteydeksi.



Kuva 9 Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartta. Kaava-alueen sijainti ympyröity punaisella katkoviivalla © Vihdin kunta



Kuva 9 Luonto ja kulttuuriarvot sekä virkistys-teemakartta. Kaava-alue korostettu punaisella katkoviivalla © Vihdin kunta



Kuva 9 Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto-teemakartta. Kaava-alue korostettu punaisella katkoviivalla © Vihdin kunta

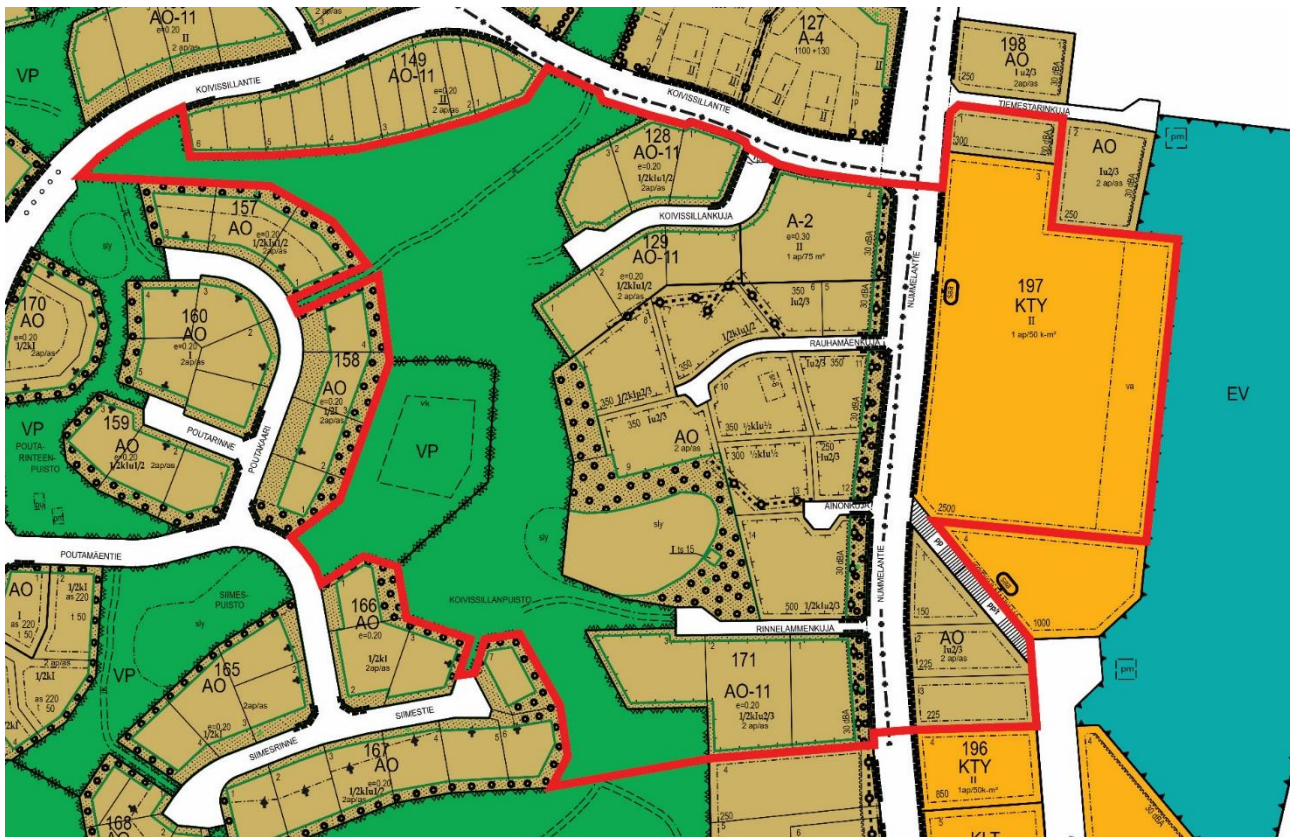
3.2.3 Asemakaavat

Laadittava asemakaava sijaitsee voimassa olevien kaavojen V29 (lv. v. 2003) V35 (lv. v. 2007) ja V45 (lv. v. 2014) alueella. Voimassa olevissa kaavoissa Nummelantien länsipuolella kaikki rakennettavat korttelit on osoitettu asuinrakentamiselle, pääsääntöisesti pientaloille. Poikkeuksen tähän tekee korttelissa 129 sijaitseva tontti, jonka kaavamerkintä A-2 tarkoittaa asuinrakennusten korttelialuetta, johon saa rakentaa myös rivitaloja ja enintään 2-kerroksisia kerrostaloja. Tälle tontille on myös mahdollista sijoittaa lähipalvelutoimintaa 20 prosenttia rakennusoikeudesta.

Nummelantien itäpuolella kaavarajaukseen kuuluu asuinpientalotonttien lisäksi KTY-korttelialue, jonka merkintä sallii toimitilarakennusten rakentamisen. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Asemakaavoissa osoitetuista rakennuspaikoista valtaosa on jo rakennettu, osittain kaavan osoittamien tonttien vastaisesti. Myös kaavassa osoitetut kunnallistekniset putkivaraukset eroavat paikoitellen toteutuneesta. Voimassa olevassa kaavassa osoitettuja tontteja on jaettu ja yhdistetty poikkeamislavin ja alueen suurimman AO-tontin istutusalueelle on myönnetty poikkeamislupa uuden asuinrakennuksen rakentamiseen. Kaavanmukaiset tonttirajat ja kiinteistörajat eivät monin paikoin kohtaa, jonka vuoksi kaava-alueella on myös tarvetta tonttirajojen tarkistamiselle.

Voimassa olevissa kaavoissa rakennusoikeuden määrä on samassa korttelissa ilmoitettu sekä tehokkuus-, että kokonaislukuna. Rakentamisoikeuden määrä suhteessa tonttien pinta-alaan vaihtelee suuresti, kuin myös tonttikohtaiset rakennusten kerrosmäärä ohjaavat määräykset. Kaava-alueen merkintöjä on tarkoitettu yhtenäistää paitsi rakennusoikeuden, myös kerrosmäärien osalta.



Kuva 10 Kuvakaappaus voimassa olevista asemakaavoista suunnittelualueella. © Vihdin kunta

Nummelantien itäpuolella sijaitsevan KTY-tontin pohjoispäässä sijaitsee rakentumaton AO-tontti, jonka rajalla, KTY-tontin puolella on 1970-luvulla rakennettu huoltorakennus, jota on sittemmin käytetty rivitalo-asumiseen. Nummelantien itäpuolen rajauksen eteläpäädyssä sijaitsee kolme AO-tonttia, joista toisella sijaitsee asuinrakennus, ja toisella varastoksi muokattu vanha navetta.

3.2.4 Muita asemakaavaa koskevia selvityksiä ja suunnitelmia

Kaava-alueella sijaitsevasta lammesta on teetetty luontoselvitys, jossa todettiin, ettei lammella ole sellaisia erityisiä luontoarvoja, joiden vuoksi se olisi perusteltua osoittaa kaavakartassa esim. suojelu- tai luo-alueeksi. Kaavarajauksen alueella ei ole tehty muita kaavaa koskevia selvityksiä tai suunnitelmia, sillä muita alueen kaavamerkintöjä ja määräyksiä ei ole tarkoitus merkittävällä tavalla muuttaa (liite 3).

3.2.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys sisältää muun muassa ohjeita rakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen. Asemakaava-alueella rakentamista koskevat kuitenkin ensisijaisesti asemakaavamääräykset.

Vihdin kunnan rakennusjärjestys on rakentamisen ohjaamisen väline, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä ja ohjeita. Vihdin kunnassa rakentamista ohjaa vuonna 2019 hyväksytty rakennusjärjestys, sillä kunnanvaltuuston 14.4.2025 § 17 päätökseen hyväksyä uusi rakennusjärjestys kohdistuu valitus, ja se on hallinto-oikeuden käsittelyssä.

3.2.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3.2.7 Pohjakartta

Vihdin kunta päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa. Alueen pohjakartta saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Alueen pohjakartta on hyväksytty 26.8.2025.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyön tarve on syntynyt maanomistajien tekemien kaavoitusaloitteiden myötä. Kaava-alueelta on saapunut kuntaan ensimmäinen kaavoitusaloite jo vuonna 2019, jolloin kunnanhallitus on päättänyt liittää osan nykyisen kaavatyön rajauksessa olevista alueista tuolloin käynnissä olleen kaavan V41 rajaukseen. Kaavatyö V41 ei ole 2020-luvun aikana edennyt ja vuonna 2024 kaava V41 päätettiin jakaa kahdeksi erilliseksi asemakaavaksi (V41 ja V49). Asemakaavan V49 vireilletuloilmoituksen jälkeen kaava-alueen rajalla sijaitsevilta kahdelta muulta maanomistajalta saapui kaava-aloitteet alueen kaavamerkintöjen korjaamisesta.

Kunnanhallitus on elinvoimalautakunnan esityksestä päättänyt kuuluttaa kaavan V49 vireille sekä hyväksynyt sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet 27.5.2024 § 130.

Kunnanhallitus on käsitellyt ja hyväksynyt asemakaavan rajauksen kasvattamista koskevat muutosaloitteet kokouksessaan 9.12.2024 ja samalla hyväksynyt kaikkien kaavoitusaloitteen tehneiden kanssa laadittavat asemakaavoituksen käynnistämissopimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (päivitetty 9.9.2025, liite 1).

4.2.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 19.6.2024.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin elinvoimalautakunnan kokouksessa 14.5.2024 § 52. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty kaavaehdotusvaiheessa aluerajauksen laajennuksen takia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty laajentuneen kaava-alueen johdosta kaavaehdotuksen yhteydessä.

Kunnanhallitus on 27.5.2024 § 130 hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetellut tavoitteet kaavalle ja kuuluttanut kaavan vireille. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.6.-2.9.2024. Siitä saatiin yksi lausunto ja kaksi mielipidettä.

Kaavan valmisteluvaiheen aikana on käyty keskustelua alueen maanomistajien kanssa. Keskusteluissa on esitetty toiveita mm. kaavamerkintöjen ja tonttien rajojen osalta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää ja ajantasaistaa alueen kaavamerkintöjä maanomistajien tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavamuutoksella muutetaan joidenkin korttelialueiden käyttötarkoitusta, rakennuspaikkojen määrää sekä rakennusoikeuksia ja rakennusten kerroslukua ohjaavia merkintöjä yhtenäisemmiksi.

Rakentamattoman, kunnan omistaman tontin kaavamerkintää on tarkoitus tutkia uudelleen siten, että se mahdollistaa alueelle tarvittavia tai tarjolla olevia rakennushankkeita. Myös viheralueiden toteutuneesta tilanteesta poikkeavia merkintöjä on tarkoitus muuttaa tai tarkentaa.

Asemakaavan sisältövaatimukset (AKL 54 §)

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten, kuin siitä alueidenkäyttölaissa säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen kaavoituksella huomioidaan toteutuneen tilanteen mukainen rakentaminen ja alueen nykyinen kysyntä myymättömien tonttien osalta.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Erillisiä, vaihtoehtoisia asemakaavaratkaisuja ei ole tehty. Kaavaratkaisussa on yhtenäistetty merkintöjä ja määräyksiä. Kaava on laadittu suoraan ehdotukseksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 11,0 ha. Asemakaavamuutoksella kortteliin 129 muodostuu kolme uutta erillispientalojen korttelialueen (AO-16) rakennuspaikkaa olemassa olevia rakennuspaikkoja jakamalla. Korttelialueen sisällä sijaitseva lampi osoitetaan asemakaavassa vesialueena (W), mikä pienentää vähäisessä määrin erillispientalojen korttelialueen pinta-alaa. Asuinrakennusten korttelialueen käyttötarkoituksmerkintää muutetaan siten, että se mahdollistaa myös palveluasumiseen tarkoitettun rakentamisen alueella. Korttelissa 196 erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennuspaikat vähentyvät puolestaan kolmesta kahteen, kun ohjeellista tonttijakoa muutetaan. Korttelissa 197 asumiseen tarkoitettu korttelialue laajenee ja toimitilarakennusten korttelialue (KTY-2) vastaavasti pienenee. Samalla rakennuspaikan käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueesta rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR).

Alueen puisto- ja lähivirkistysalueet yhdistetään siten, että ne muodostavat yhtenäisen lähivirkistysalueen.

Asemakaavan rakennettavat korttelit on osoitettu asuinrakennuksille, lukuun ottamatta kaavarajauksen itäreunalla sijaitsevaa KTY-tonttia, joka on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille toimisto-, teollisuus ja varistorakennuksille. Nummelantien ja Koivissillantien kainalossa sijaitseva noin 0,4 hehtaarin kokoinen tontti on osoitettu asuinrakentamiselle, mutta tontille saa myös sijoittaa palvelutoimintaa.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella ei katsota olevan vaikutusta ympäristön laatuun, sillä asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä. Voimassa olevaan kaavaan nähden alueella sijaitsevien asuintonttien määrä kasvaa kahdella.

5.1.1 Korttelialueet

Kortteli 128 säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO-11). Kaavamuutoksella tarkennetaan rakennuspaikkojen välisiä rakentamisalojen rajoja.

Korttelissa 129 käyttötarkoituksmerkinnät muuttuvat yhtenäisemmäksi siten, että kaikki korttelialueenoma-
kotitalotontit osoitetaan samaksi erillispientalojen korttelialueeksi (AO-16). Korttelialueen keskellä sijaitseva lampi on osoitettu vesialueeksi (W). Korttelissa sijaitsevan asuinrakennusten korttelialueen (A-7) määräystä muutetaan siten, että se mahdollistaa myös palveluasumisen.

Korttelissa 196 erillispientalojen korttelialueen tonttien lukumäärää vähennetään yhdellä, kun Nummelantien varrella kolmesta tontista muodostetaan kaksi tonttia.

Korttelissa 197 toimitilarakennusten korttelialueen pohjoisimmasta osasta ja siihen rajautuvasta erillispien-talojen korttelialueen (AO) tontista muodostetaan yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

5.1.2 Katualueet

Alueen katuverkostoon ei tehdä merkittäviä muutoksia eikä katualueiden nimiä muuteta. Nummelantien ja Rauhamäenkujan risteysalueella katualueen rajausta tarkennetaan kiinteistörajojen mukaiseksi, jonka myötä kaavassa Nummelantien katualue kasvaa noin 50 neliömetriä ja Rauhamäenkuja noin 40 neliömetriä.

5.2 Kaavan vaikutusten arviointi

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset asumiseen, väestöön ja alueen kehitykseen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta asumiseen tai alueen väestöön. Kaavamuutoksen myötä asuinrakentamiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen kokonaismäärä kasvaa alueella kahdella, ja näistäkin toinen rakennuspaikka on jo poikkeamisluvalla rakennettu. Korttelissa 129 olevan asuinrakennusten korttelialueen muuttuva kaavamerkintä mahdollistaa palveluasumisen lisäämisen, mikä vaikuttaa vähäisessä määrin alueen väestörakenteeseen.

Vaikutukset kaupallisiin palveluihin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaupallisiin palveluihin.

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen tekniseen huoltoon. Rakennuspaikkojen jakamisella on kuitenkin vaikutusta vesihuoltoverkon liittymien rakentamiseen.

Vaikutukset maisemakuvaan

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maisemakuvaan, sillä uudet kaavamerkinnät ovat aiempaa vastaavia.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen eikä alueen liikennemääriin.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistettavan rakentamisen vaikutukset alueen luontoon tai luonnonympäristöön eivät merkittävästi eroa voimassa olevan asemakaavan vaikutuksista.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

A-7

Asuinrakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO

Erillispientalojen korttelialue.
Rakennuksessa saa olla vain yksi asunto.

AO-11

Erillispientalojen korttelialue.
Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa erillisen 40 k-m² talousrakennuksen.

AO-16

Erillispientalojen korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa enintään kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa vain yhden asuinrakennuksen.

KTY-2

Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöä häiritsemättömiä pienimuotoisia tuotanto- ja varastotiloja.

VL

Lähivirkistysalue.

W-1

Vesialue.
Alueella saa tehdä vesialuetta kehittäviä toimenpiteitä sekä rakentaa vesirajalaitteita.

sr-14

Suojeltava rakennus, Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa ilman pakottavaa syytä. Ennen purkuluvan käsittelyä on maakuntamuseolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen tyylin hyvin soveltuva tavalla.

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä liittyen esim. rakentamiseen, pysäköintiin ja hulevesien käsittelyyn. Määräykset löytyvät kokonaisuudessaan kaavaehdotuskartasta määräyksineen (LIITE 2).

5.4 Ympäristön häiriötekijät

5.4.1 Meluntorjunta

Alueella voimassa olevat melumääräykset säilytetään nykyisellään. Melumääräysten alueelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

5.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy entisellään.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole ollut tarvetta laatia erillistä havainnollistavaa aineistoa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen rakentamattomien kiinteistöjen osalta voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo Vihdin kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kunnan viralliset ilmoituslehdet, kunnan ilmoitus-taulu sekä internet -sivut

Verkkosivut

www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavat
www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Kaavan valmistelu

Erkka Peltonen, *kaavasuunnittelija*
s-posti erkka.peltonen@vihti.fi
puh. 040 701 8710

Kaavan aiemmat valmistelijat

Vimme Veikkolainen, *kaavasuunnittelija*
Roosa Saarela, *kaavasuunnittelija*

Kaavahankkeen koordinointi

Marianne Kaunio, *kaavoituspäällikkö*
s-posti Marianne.kaunio@vihti.fi
puh. 044 042 1345

Tarja Johansson, *kaavasuunnittelija*

Kaavan piirtäminen

Eila Siikanen, *suunnitteluavustaja*
s-posti eila.siikanen@vihti.fi
puh. 044 467 5582

Kaavaotteet

Eila Siikanen, *suunnitteluavustaja*
s-posti eila.siikanen@vihti.fi
puh. 044 467 5582

Käyntiosoite

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite

Elinvoimakeskus/kaavoitus
PL 13, 03101 Nummela



Raportissa esitetyt lainaukset alueidenkäyttölaista (AKL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset AKL:n säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta

www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla **<http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>**

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi



**V/H T **